

EJENDOMSMÆGLER

CLAUS LÜTZEN



Bastkærvænge 11 4673 Rødvig Stevns

Pris	3.498.000 kr.
Ejerudgift (md)	1.988 kr.
Boligareal	95 m ²
Grundareal	1.082 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	2025
Sagsnummer	1233
Ejendomstype	Fritidsbolig

Smukt og nyopført fritidshus med sauna og spa

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bastkærvænge 11, Havnelev Mark, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 1233
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 24.03.2026



Velkommen til Bastkærvej 11 - et charmerende åndehul, hvor ro og afslapning indtager hovedrollen. Beliggende på en dejlig grund på 1.082 m², byder dette fritidshus sig til som den ideelle ramme for jeres fremtidige ferieminder. Her bliver moderne komfort og naturskøn idyl forenet i en harmonisk balance, der appellerer til både ro i sindet og et aktivt friluftsliv. Sommerhuset byder på 95 m² gennemført indretning med 4 gode rum, der hver især indbyder til hygge og fællesskab. Sommerhusets kerne er det imponerende opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue er forenet i et åbent, lyst rum. Her strækker et stort, elegant gavlvindue sig op til loftet og lader naturligt lys strømme ind, hvilket skaber en indbydende og opløftende atmosfære.

Direkte fra opholdsrummet træder man ud på den 50 m² store træterrasse, der er klædt i en delvis overdækket sektion – perfekt til at forlænge de lune sommeraftener eller nyde en regnvejrsdag udendørs i ly. Terrassen og grunden er jeres private fristed til afslapning eller til at byde gæster på hyggelige samvær i det fri. Husets indretning er gennemtænkt med tre rummelige soveværelser og en charmerende alkove med hems. Dette område udemærker sig både som et hyggeligt legeområde for børnene og som en ekstra soveplads til gæster. De to badeværelser er moderne og funktionelle og det ene overdådige badeområde er beriget med både sauna og spa – en sand oase for krop og sjæl.

På Bastkærvej 11 får I mere end et hus; I får en komplet pakke med grund, tilslutningsafgifter, en overdådig træterrasse, en anlagt grund, en funktionel indkørsel og et fritidshus, der er fuldt udstyret og klar til at tage imod jeres næste eventyr.

Gå ikke glip af denne unikke mulighed for at eje en oase af ro og hygge. Velkommen hjem til Bastkærvej 11.

UDLEJNING: Udlejningsbudget fra Novasol foreligger. Forventet lejeindtægt til sælger ved 21 ugers udlejning er på kr. 102.266,00

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Claus Lützen

Adresse: Bastkærvænge 11, Havnelev Mark, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 1233
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 24.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Stevns
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 16bm Havnelev By, Havnelev
BFE-nr.: 100806357
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.836.000
Grundlag for grundskyld: 560.000

Arealer**

Grundareal: 1.082 m²
Boligareal i alt: 95 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.01.2025 - Vedtægter for Grundejerforeningen Bastkær, Rødvig

Planer

Kommuneplan 4 S4 - Bastkær
Lokalplan 214 - Sommerhusområde ved Bastkær i Rødvig

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Panasonic varmepumpe, Køle/fryseskab (Siemens, Integreret), Opvaskemaskine (Siemens, Integreret), Vaskemaskine (Siemens), Emhætte (Siemens, Udtræksemhætte), Ovn (Siemens, Indbygningsovn), Kogeplade (Siemens, Induktion)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

EJENDOMSMÆGLER

CLAUS LÜTZEN

Adresse: Bastkærvænge 11, Havnelev Mark, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 1233
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 24.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.464	Kontantpris	kr.	3.498.000
Grundskyld	kr.	4.648	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Forsikring	kr.	3.500	I alt	kr.	3.520.850
Grundejerforening	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse	kr.	250			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.862			

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ingen

Adresse: Bastkærvænge 11, Havnelev Mark, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 1233
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 24.03.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

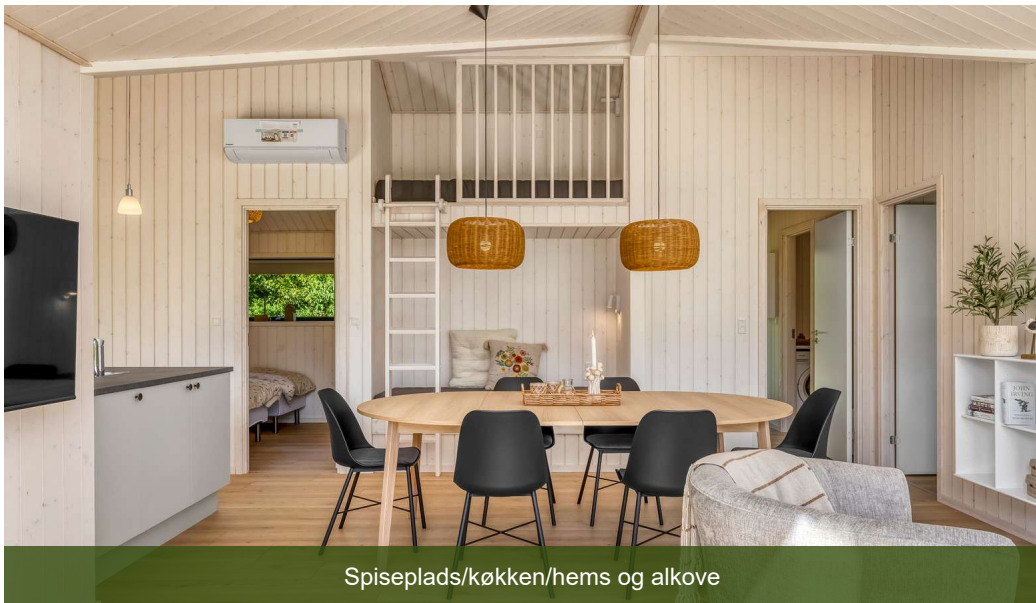
Gæld udenfor købesummen:



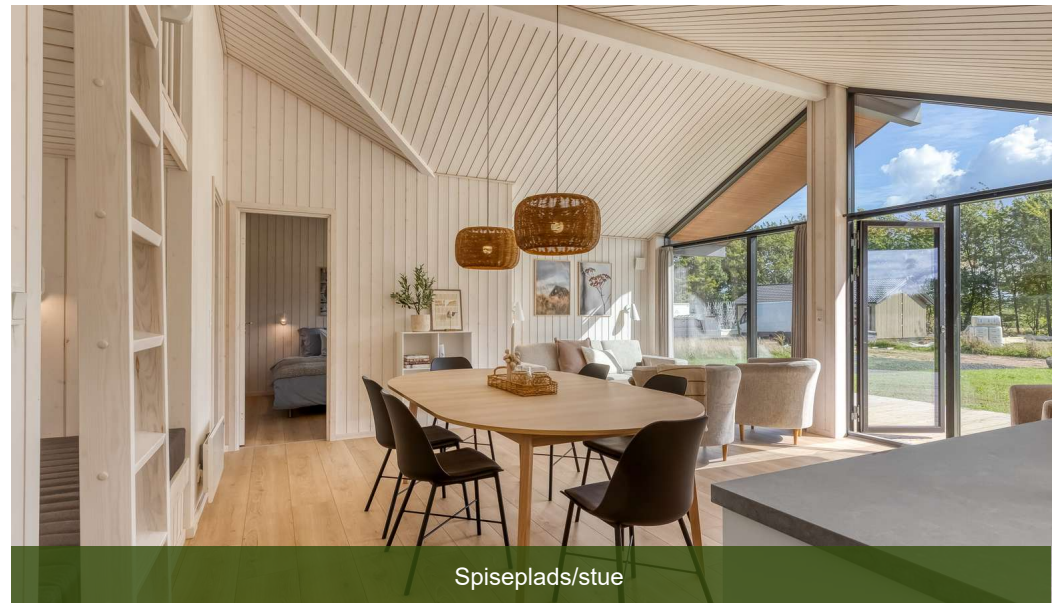
Spiseplads/køkken



Spiseplads/køkken



Spiseplads/køkken/hems og alkove



Spiseplads/stue

EJENDOMSMÆGLER

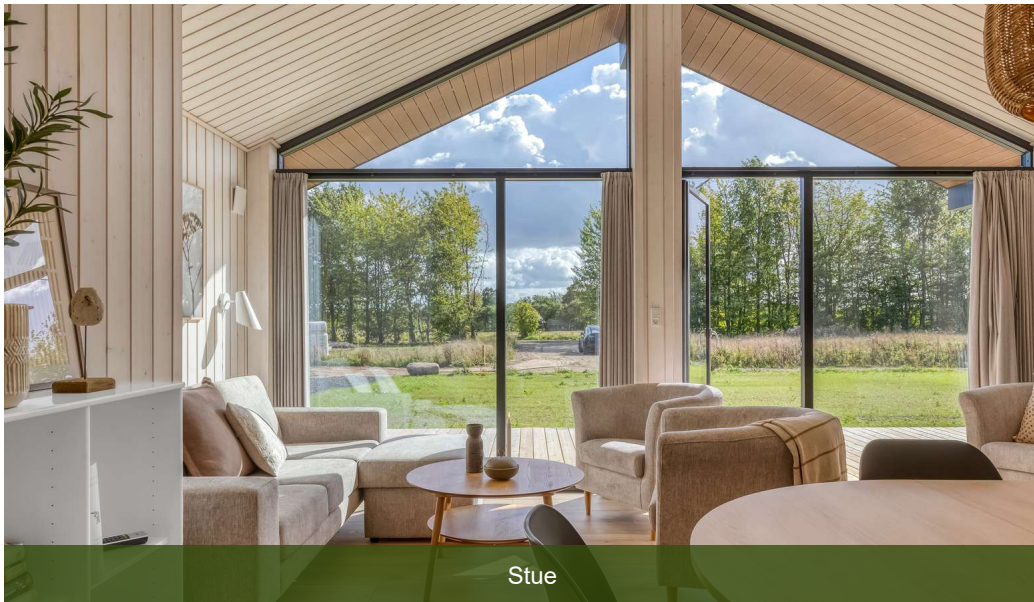
CLAUS LÜTZEN



Spiseplads/stue



Terrasse



Stue



Badeværelse

EJENDOMSMÆGLER

CLAUS LÜTZEN



Badeværelse



Badeværelse



Sauna



Værelse

EJENDOMSMÆGLER

CLAUS LÜTZEN



Værelse



Værelse



Værelse



Set fra grunden

EJENDOMSMÆGLER

CLAUS LÜTZEN



Set fra grunden



Set fra grunden





FRI OG SELVSTÆNDIG EJENDOMSMÆGLER

Hos Ejendomsmægler Claus Lützen lægger vi særdeles stor vægt på en god og personlig kontakt til både sælger og køber. Vi tilbyder et eksklusivt koncept til et attraktivt salær, og vores mål er, at være den bedste mægler målt på antallet af tilfredse kunder.

Som selvstændig ejendomsmægler, er vores virksomhed baseret på høj service og god kunderådgivning og med vores mangeårige erfaring vil vi gøre alt for at sælge din bolig. Hos os får du en tryk handel, som ikke er afsluttet før den er fulgt helt til døren.

Vi har fingeren på pulsen og ved hvad der sker i området. Du er altid sikker på at træffe en af os og du kan være sikker på en service ud over det sædvanlige. Vi er bosiddende i Varde, og er yderst fleksible.

Vi er der for dig når du har tiden og behovet.

Ejendomsmægler Claus Lützen

Apotekerhaven 2, 6800 Varde

23282324

cl@clauslytzen.dk

www.clauslytzen.dk



Claus Lützen

Indehaver, Ejendomsmægler og valuar

23282324

cl@clauslytzen.dk